Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde / Stadt Schlipsheim Landkreis Augsburg

vom 24. 6. 71 ~~19~~ für das Gebiet " an der Neudecker Schlaue "

umfassend die Grundstücke Flurstück Nr. 224 und Teilfläche aus Flurstück Nr. 8

Entwurfsverfasser: Bau-Ingenieur "grad." Werner Kraus, Augsburg, Metzstr. 14,

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus ~~dem Flächennutzungsplan~~ — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom 20. 3. 54 entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom ~~Flächennutzungsplan~~ — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom RE XX 472/58 8. 5. 61 ab.
Der ~~Flächennutzungsplan~~ — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: Lt. Gemeinderatsbeschluß vom 14. 4. 71 ist die Änderung des übergeleiteten Wirtschaftsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes angeordnet worden.

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG): —

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 100 m — ~~nördlich~~ — ~~südlich~~ — westlich — östlich — des Ortskerns von Schlipsheim.
   Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — ~~die Baugebiete~~ — die bereits bebaute Ortschaft unmittelbar an.
   Es hat eine Größe von ca. 2,5 ha.
2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof Vogelsang	ca. 2000 m	Volksschule	200 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	100 m	Versorgungsläden	50 m
Kirche:	100 m		m

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Süden leicht — ~~stark~~ — ab.
   Das Grundwasser liegt ca. 2,50 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus Sand/ Lehm
   (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
   Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
   keine

*) Nichtzutreffendes streichen!

(2268) Nachdruck und Nachahmung verboten!

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden: .....

.....

.....

Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden: .....

.....

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reines Wohngebiet	ca. 2,5 ha	224
		8 + (teilweise)

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

..... Ein- -geschoßige Wohngebäude mit ca. 1 Wohnungen bezw. 1 Einliegerwohnung

..... ~~-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen~~

..... ~~-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen~~

.....

1 Garagen und 1 PKW-Stellplätze. (bezgl. 1. Bauabschnitt)

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 40 - 50 Einwohner mit ca. 10 - 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt . . . . . 1,9400 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0,5400 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . 2,4800 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . . — ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . — ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 2,4800 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . . 100 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . — %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . — %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . . 78 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . 22 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 9,27 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 11,85 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: entfällt

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Kapellen- Straße und die Neudecker- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: 1. Bauabschnitt sofort,
   2. Bauabschnitt zu unbestimmtem Zeitpunkt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Schlipsheim
   — des — Verbandes —
   Der Anschluß ist sofort — etwa ab ——— — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
   — Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Schlipsheim — des — Verbandes —
   Der Anschluß ist sofort — etwa ab 1976 — möglich.
   — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: wird bis dahin erstellt.

In der Kapellenstraße (5 Wohnhäuser) . Für das restliche Baugebiet wird als Zwischenlösung eine Gruppenkläranlage errichtet.

er kann in den Kanal
n.
swerke AG. Augsburg

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch geregelte Müllabfuhr (sichergestellt durch gemeindliche Satzung über Müllabfuhr
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / Stadt teils Gemeinde, teils Bauträger.
   Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
   übertragen: Bauträger J. K r a u s, Augsburg, Metzstr. 14,

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

	Kosten DM	Einnahmen DM
1. Herstellungskosten:		
a) 610 lfm neuer Hauptstrang à 38,.. DM	23 180,—	
		23 000,00
	23 180,—	23 000,00

Die Gemeinde Schlipsheim hat im Jahre 1962 ein neues Wasserleitungsnetz gebaut und bezieht das Wasser von den Stadtwerken Augsburg. Der Wasserdruck beträgt ca. 6-7 atü. Die Wasserversorgung dieses Neubaugebietes bereitet daher keine Schwierigkeiten.

Zur Versorgung des Neubaugebietes wird in der A-Straße eine 100 mm Verbindungsleitung von der Kapellenstraße zur Neudecker-Straße und von der Kapellenstraße zur B, C und D- Straße verlegt. Zur Sicherung des Feuerschutzes steht an der Kapellenstraße bei Flurstück-Nr. 278/5 ein Überflurhydrant, an der Kreuzung A-D-Straße wird ein weiterer Überflurhydrant und in der B-Straße ein Unterflurhydrant errichtet.

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	23 180,--	23 000,--
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ——— DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 395 lfm neuer Hauptsammler à 260,00 DM	102 700,00	
b) 220 lfm Anschlußleitungen à 100,00 DM	22 000,00	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca 3 500,-- DM, ergibt bei 22 Anschlüssen		77 000,--
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlußleitung		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ——— DM		
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 4190 qm à 25,00 DM	104 750,00	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: ———		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
660 lfm in 6 m Breite à 350,00 DM	231 00,00	
~~lfm in m Breite à DM~~		
~~lfm in m Breite à DM~~		
d) Herstellung der Gehbahnen im Fahrbahnpreis enthalten		
660 lfm in 1,50 m Breite à DM		
660 lfm in 0,50 m Breite à DM		
d) Beleuchtung: 8 Einheiten à 1 250,-- DM	10 000,00	
e) Straßenentwässerung --- lfm à ---- DM		
f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)		
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		311 175,--
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 1 000,-- DM		
Übertrag:	493 630,--	411 170,--

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	23 130,--	23 000,--
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:	493 630,--	411 175,--
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
.....		
c) Anlage der Parkflächen ..... qm à ..... DM . . .		
d) Anlage der Grünanlagen ..... qm à ..... DM . . .		
e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)		
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
.....		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
V. Sonstige Kosten:		
1.		
2.		
3.		
VI. Nachfolgelasten:		
1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich		
.....		
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:		
.....		
.....		
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich		
.....		
.....		
4. Schulkostenbeiträge	15 000,--	
5.		
6.		
Summe:	508 630,--	411 175,--

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . 97 455,-- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . . 1 000,-- DM

G. Weitere Erläuterungen

Die Durchführung des 1. Bauabschnittes ist durch Erschließungsvertrag vom 29.6.71 mit der Bauträgerfirma

J. Kraus, Augsburg, Metzstr. 14 Tel. 36394

gesichert.

Die Bauträgerfirma übernimmt die Kosten der Kanal-u. Straßenherstèllung für den 1. Bauabschnitt in voller Höhe.

Der zweite Bauabschnitt wird voraussichtlich in ca. 2-3 Jahren in Angriff genommen.

Augsburg, den 24.6.71

INGENIEURBÜRO
ING. GRAD. WERNER KRAUS
8900 AUGSBURG 8
METZSTR. 14 / TEL. 0821 / 36394

Der Entwurfsverfasser

Schlipsheim, den 24.6.1971

Gemeindeverwaltung Schlipsheim
Landkreis Augsburg
(Stadt — Markt — Gemeinde)

Ober-/Bürgermeister